

マイホーム借上げ制度 定額保証制度

定額保証制度

■制度の概要

1. 定額保証制度は、一定の水準を満たす優良な住宅については、JTIが借り上げ決定にあたって保証する空室時保証賃料とは別に、定額最低保証額を設定し、将来的に家の経年劣化や近隣相場の変動により大幅な募集金額・空室時保証賃料の見直しがなされた場合でも、受取金額が定額設定額以下(空室時保証賃料が定額最低保証額を下回った場合でも)にならない制度です。

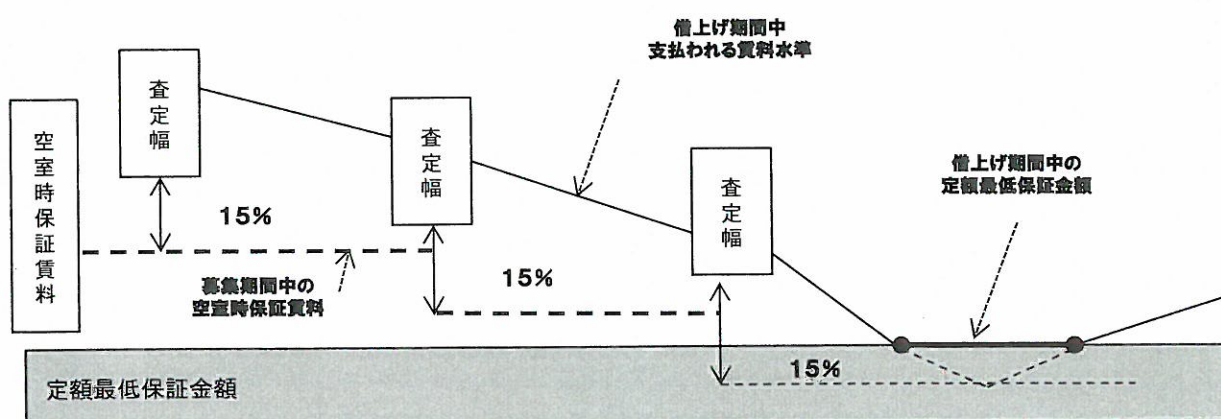
これによって定額保証制度利用者は将来の賃料収入を一定期間定額で保証されている状態になります。

《なぜ定額保証制度が必要なのか》

2. マイホーム借上げ制度では、毎年1回空室時保証賃料の見直しをJTIが行うことができる契約となっています。

その為、一定期間以上賃貸募集を続けても入居者が決まらない場合、市場相場と相違している可能性があることから募集金額の見直しがなされます。募集額の変更後成約した場合、次回再募集に当たっては、成約金額を市場相場と仮定し、空室時保証賃料の見直しが行われます。このことから、入居者が数年の間隔で入れ替わりが起きるたびに、一定の割合で賃料が下がっていく可能性があり、当初の空室時保証賃料が恒久的に保証される制度ではありませんでした。

そこで、JTIでは要件を満たす物件に対して、一定期間の賃料の定額保証をする新制度を導入しました。



■ご利用条件

1. 戸建であること。(マンションは対象外)
2. 2000年(平成12年)6月1日に改正された「改正建築基準法」(新・新耐震基準)に基づき以下の建物診断(耐震・劣化)の実施すること
 ※現在の木造住宅の耐震基準は2000年6月に改正された建築基準法が基本となっています、1981年6月改正の「新耐震」と区別するために、一部では「新・新耐震」と呼ばれています。
 - ①2000年(平成12年)5月31日以前に建築確認を受けて建築された物件は建物診断(耐震・劣化)を受診し、耐震診断結果が基準値等級1に満たない結果であった場合は耐震等級又は上部構造評点(iw)を1以上に引き上げる耐震改修工事を実施すること。
 - ②2000(平成12年)6月1日以降に建築確認を受けて建築された物件は、劣化診断を受診すること。※耐震診断は必要ありません。
4. 耐震改修工事を実施する必要がある物件は原則5年の瑕疵保証保険に加入すること。
5. 定額家賃保証対象物件は5年ごとに建物診断を実施し、JTIが必要と認める修繕を実施すること。または、これに準ずるとJTIが認める施工事業者等の提供する延長保証等を受けていること。

※建物診断を行うことが出来ない物件や場所(診断会社がない)の場合は制度利用ができません。

■定額保証期間

- 最長35年 ※物件により定額保証期間が変わります。

■通常の借上げ制度と定額保証制度の申し込み時の違い

- 通常の借上げ制度利用にあたっては、建築年数等の諸条件によっては建物診断が免除されることがありますが、定額保証制度を利用する場合には、建築年数の関わらず建物診断(耐震又は劣化)が必須となります。
- 定額最低保証設定額は、入居者募集における査定額とは違い、受取手取りが設定した金額以下に下がることがない額を設定することです。
 「マイホーム借上げ制度」は、市場相場に合わせて、空室時保証賃料額が見直されることになっていますが、定額保証制度は、空室時保証賃料の見直しが設定額を下回った場合でも、受取金額が一定額以下になりません。

■ 定額最低保証額の目安

定額最低保証額の設定額は、JTIによる独自の調査に基づき日々見直されており、必ずしも「参考例」に基づいた金額で設定されるわけではありません。

地域性も踏まえ、人口、駅までの距離、敷地面積、道路幅員、建物の大きさ、建築年数等を様々な要因をもとに、ポイント算定した後、金額設定しております。

設定額についての異議問合せは、受け付けておりませんので、ご了承ください。

[参考例]

想定決定家賃	上限額～下限額	左記下限額を基準とした場合の 空室時最低保証額	定額最低保証額
12万円以上	12万～10万	85,000円	7万～5万
9万円以上	9万～8万	68,000円	5万～3万
7万円以上	7万～6万	51,000円	4万～2万
5万円以下	5万～4万	34,000円	2万～設定不可

◆なぜ建物診断や定期点検が必要であるのか

マイホーム借上げ制度は長期に渡って賃貸(終身借り上げ)することを目的とする制度です。その為、最初に家の構造躯体に問題がないか、見えない瑕疵がないかをチェックしていただき、現在の建築基準法に基づく、最低限の耐震性が確保されていることが必要となります。

定期的な診断は、ご自身の資産を長期活用するうえで、最も重要です。適切な補修、メンテナンスを施すことにより、目に見えない劣化の進行を防ぎ、突発的な修繕リスクを低減させることに繋がります。

日本の高温多湿の気候風土の中で木造住宅の耐久性を高めるためには、一定サイクルでの補修工事は必要不可欠となってきています。分譲マンションなどのように計画的な修繕費積立をしない個人住宅の場合、家主として計画的な補修にそなえ、屋根や外壁、木部の腐朽(ふきゅう)・白蟻等、劣化が進行する前に、食い止めていくことを考えておかなければなりません。

入居者からの告知(目視)により発見された家の不具合の場合、かなり進行してしまっている可能性があり、修繕費用が大幅に嵩むことを覚悟しておく必要があります。賃貸中である以上、生活に支障をきたすような特定劣化事象が発見されれば、家主の義務として直さなければなりません。

自身の家を守り、入居者にも快適に暮らしていただく為には、専門家による定期的な診断は、結果として建物の資産価値を守りマイホーム借上げ制度を長期に利用し続けることに繋がります。

■住宅性能表示の耐震等級

- 建物の強さを表す指標として、品確法の住宅性能表示による耐震等級があります。

性能表示等級	性能等級の概要
等級1	建築基準法レベルの建物の強さ
	数百年に1度程度発生する地震力に対して、倒壊・崩壊等しない程度
等級2	建築基準法の1.25倍の建物の強さ
	数百年に1度程度発生する地震力1.25倍の力に対して、倒壊・崩壊等しない程度
等級3	建築基準法の1.5倍の建物の強さ
	数百年に1度程度発生する地震力1.50倍の力に対して、倒壊・崩壊等しない程度

※建築基準法による想定されている地震とは、住宅の密集する都市で震度6強から震度7程度の地震に対して、倒壊・崩壊しない程度とされています。

■耐震診断とは

- 木造住宅における「一般診断法」及び「精密診断法」による上部構造評点(Iw)の診断結果の見方は下記表のように判断します。

上部構造評点(Iw)	判定
1.5以上	倒壊しない
	現行建築基準法構造規定の定める最低限の耐震強度の1.5倍以上の耐震強度を有する。
1.0～1.5未満	一応倒壊しない
	現行建築基準法構造規定の定める最低限の耐震強度を超え、1.5倍未満の耐震強度を有する。
0.7以上～1.0未満	倒壊する可能性がある
	1981年6月～2000年5月着工の新耐震基準木造住宅の75%位がこの評点になる。劣化による評点の低減、配置バランス不良及び接合金物不足による耐震部材の強度低減の影響。
0.7未満	倒壊する可能性が高い
	1981年(昭和56年)5月以前着工の旧耐震基準木造住宅の95%以上がこの評点になる。

※倒壊とは、地震（震度6強ないし震度7程度 横揺れの最大加速度300～400ガル）を想定しています。

補強工事は、建物に被害が出たとしても、倒壊することによって「人命」が失われることが無いような耐震性能を確保しようとするものです。評点は大きいほど「人命」に対する安全性は高くなります。

■Q&A

Q1

現在マイホーム借上げ制度を利用中なのですが、借上げにあたって耐震工事をしましたが、JTIの特例措置により耐震等級を1.0ではなく、0.7までの押し上げる工事しかしておりません。この場合、改めて、1.0にする工事を行わなければいけないのですか？

A：定額保証制度の利用においては、耐震等級を1.0にさせていただく追加工事が必要となります。

Q2

制度を途中で辞める、または家が古くなり貸すことができなくなった場合も保証されるのでしょうか？

A：「マイホーム借り上げ制度」を利用中であることが前提ですので、制度を辞められた場合、又は、貸すことができない状態になった場合は、保証期間内でも終了となります。

Q3

利用条件に5年ごとに建物診断が必要とありますが、費用は掛かるのですか？

A：診断費用は発生いたします。原則、借り上げ時に依頼した診断会社にお問い合わせの形となりますが、診断費用は診断会社によって変わります。当初と同額の診断費用が5年後発生するとお考えください。

Q4

入居者がいる場合でも、定期建物診断は行うのですか？

A：入居契約にあたり、重要事項説明において家の定期的な点検協力について説明し、承諾の上契約してもらいます。

Q5

定期建物診断の結果、改修が必要な箇所が発見された場合、入居者がいる場合でも工事を行うのですか？

A：建物の劣化箇所が重要な部分であれば、早期に直すことが必要です。

たとえば、雨漏り、シロアリ等が発見されれば、入居者も困ることになりますので、ご協力していただくことになります。

Q6

建築したハウスメーカーが倒産しており、耐震診断を依頼できないのですか？

A：木造住宅以外の軽量鉄筋・RC造など特殊工法の住宅の場合、建築メーカーに依頼をしなければ、耐震診断ができない場合があります。倒産などで依頼先がない場合は残念ながら制度利用ができません。

Q7

将来的に募集又は、成約賃料が定額保証額以下になる事もあるのでしょうか？

A：状況によってはあると思います。差額はJTIが負担いたします。